



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Comune di Oliena – Provincia di Nuoro



Piano di Valorizzazione e Recupero delle Terre Civiche del Comune di Oliena

La Società incaricata: **RETE GAIA S.R.L.**
Il Tecnico Redattore: Dott. Agronomo **Raffaele Mula**
Collaboratori:
Dott. Agronomo **Simone Cossu**, stesura del Piano
Dott. Agronomo **Simone Bulla**, rilievi-elaborazioni
Dott. Agronomo **Annalisa Sulas** collaborazione
multilivello

Il Committente
Comune di Oliena
Il Sindaco:
Sig. **Sebastiano Antioco Congiu**
Il Responsabile U.T.:
Ingegnere **Ivan Francesco Ghisu**

ELABORATO TESTUALE B RELAZIONE DI SINTESI



RETE GAIA S.R.L.
Corso Vittorio Emanuele II n. 404 – 09123 Cagliari
Cod. Fisc. e P. IVA n.03323480925
Cell. 3407642787 – Email: info@retegaia.it– P.E.C. retegaia@mypec.eu

STUDIO TECNICO DOTTOR AGRONOMO RAFFAELE MULA
Via E. Fermi n.13, Oliena 08025 (NU)
C.F. MLURFL93S21F979W - P. IVA 01591180912
Cell. 3791442076 – Email: mularaffaele@tiscali.it – P.E.C. r.mula@conafpec.it

Novembre 2021

RELAZIONE DI SINTESI

1.) Informazioni complessive e fonti storiche

La Regione Autonoma della Sardegna dispone direttive operative per l'azione amministrativa e la gestione dei procedimenti in materia di usi civici. Il Piano di Valorizzazione e Recupero delle Terre Civiche è il principale strumento di programmazione per il corretto utilizzo di tutti i terreni soggetti ad Uso Civico. Il Piano deve essere finalizzato allo sviluppo economico e sociale delle comunità di utenti interessate. È predisposto dai Comuni singoli o consorziati, con l'eventuale collaborazione tecnico finanziaria delle amministrazioni provinciali o regionali e può essere adottato solo dopo che per le terre oggetto di uso civico sia stato emesso il provvedimento di accertamento da parte del "Servizio miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale" dell'Assessorato regionale dell'Agricoltura, oppure se già sussiste, l'accertamento emesso dal Commissario regionale degli usi civici. A tal proposito il Comune di Oliena ha incaricato la società Rete Gaia S.r.l. che a sua volta ha conferito incarico al tecnico libero professionista, Dottore Agronomo Raffaele Mula, per la redazione del Piano di Valorizzazione e Recupero delle Terre Civiche relativo ai territori comunali gravati da diritti di godimento collettivo.

La Relazione di Sintesi rappresenta un sunto semplificato del Piano e di ciò che è contenuto sia in Relazione Generale sia in quella Agronomica.

Dal punto di vista storico i maggiori cambiamenti che hanno portato agli odierni equilibri socioeconomici dell'olienese hanno visto una contrazione delle fruizioni collettive degli usi civici classici o tradizionali, ciò è principalmente dovuto al fatto che le attività originarie di tipo pastorale semi-stanziale, facenti largo ricorso all'utilizzo delle terre civiche, si sono trasformate in attività agro-zootecniche fisse, con allevamenti praticati principalmente nei terreni chiusi. Le terre civiche infatti venivano concesse agli aventi diritto previa assegnazione diretta.

Le attuali concessioni e assegnazioni che regolano l'utilizzo dei domini collettive a Oliena sono regolate e contenute all'interno del Regolamento d'Uso comunale. Si rileva che la distribuzione delle terre civiche è concentrata principalmente nella macroarea del *Supramonte di Oliena* e nella *Vallata di Lanaiitho*, la sua individuazione su base catastale ne segnala la presenza in due aree:

- la prima e più estesa, ubicata a Est del centro abitato, confinante con i territori di Dorgali e Orgosolo (Località rappresentativa: *Supramonte-Lanaiitho*) in cui le assegnazioni erano concesse principalmente per i diritti tradizionali di pascolo, legnatico e ghiandatico.
- la seconda è rappresentata da ridotte superfici situate all'interno del centro abitato, nei territori limitrofi e dislocate in differenziate aree alle pendici del *Supramonte*;

Un fenomeno importante, che ha portato alla modifica degli usi del suolo nei territori ad uso civico, è stato l'assoggettare alcune aree, durante gli anni '80, alla gestione dell'*Agenzia Foreste Demaniali della Sardegna* (Attuale *Ag. Forestas*). La gestione di tali aree, infatti, è passata da quella comunale a quella dell'Agenzia regionale. In cambio di tale passaggio gestionale, i pastori che da tempo utilizzavano quelle terre sono stati assunti come operai forestali.

L'analisi storica, socio-economica e territoriale relativa al Comune di Oliena, mediante il reperimento di fonti storiche, iconografiche e orali, nei riguardi della gestione e della percezione dell'uso civico da parte degli olianesi, ha permesso di caratterizzare quanti-qualitativamente i domini collettivi ivi praticati. Da tale analisi emergono peculiarità tali da consentire di porre le basi per un successivo programma di valorizzazione.

Oliena è un Comune della Provincia di *Nuoro* ubicato nella parte Centro-Settentrionale dell'isola, tra i rilievi carsici zionali più importanti annovera il sistema montuoso calcareo del *Monte Corراسi* che si estende fino alle pendici orientali del *Monte Ortobene*, comprende inoltre la vallata attraversata dal fiume *Cedrino*, che si apre verso le *Baronie*, come da PPR ricade all'interno della Regione Storica del "Nuorese" ed è compresa nella *Comunità Montana n° 9 del Nuorese*.

Il territorio comunale di *Oliena* si estende su una superficie complessiva di circa 16.551 ettari, con un perimetro di circa 60.074 m. I comuni attigui sono: *Dorgali*, *Nuoro* e *Orgosolo*, tutti in Provincia di *Nuoro*.

L'edificato urbano è ubicato sulla vallata occidentale prossima al massiccio del *Corراسi* (1.463 m s.l.m), ai piedi di *Punta Cara'a Bidda* (1.321 m s.l.m.), ad una altitudine media di 379 metri sul livello del mare.

Attualmente il paese è raggiungibile dalla SS129 che insieme alla provinciale Nuorese rappresenta il diretto collegamento con la viabilità regionale. Il territorio è collegato direttamente con *Dorgali* e con *Orgosolo* attraverso due strade provinciali ed è inoltre servito da molteplici strade comunali secondarie per il supporto a tutte le attività del paese. Dall'ultimo censimento ISTAT del 31 Dicembre 2019 il paese contava circa 6.850 abitanti per una densità di 41,92 abitanti per kmq.

2.) Unità di Paesaggio, Usi del Suolo, socio-economia e pianificazione

Al fine di valutare lo stato dei luoghi, il gruppo di lavoro ha realizzato una caratterizzazione del territorio su base geografica, introducendo all'identificazione delle principali Unità di Paesaggio presenti. Si è proceduto ad una iniziale suddivisione del territorio in quattro macroaree definite *settori geografici* (a seguito elencati), attraverso un criterio comprendente le caratteristiche geo-pedologiche, orografiche, vegetazionali e connesse agli usi del territorio. Lo scopo della suddivisione preventiva è quella di definire una scala di riferimento univoca per agevolare lo studio sulle terre civiche.

Analizzando la cartografia tematica ed effettuando gli adeguati sopralluoghi si evince che il territorio di Oliena è ascrivibile a 6 unità cartografiche, riferibili ad altrettanti substrati geologici:

- *Paesaggi su alluvioni e arenarie eoliche del Pleistocene*
- *Paesaggi su alluvioni e conglomerati dell'Olocene*
- *Paesaggi su calcari e dolomie*
- *Paesaggi su metamorfiti del Paleozoico*
- *Paesaggi su rocce effusive basiche*
- *Paesaggi su rocce intrusive granitiche*

La gran parte del territorio è occupata dal substrato metamorfico e calcareo a differenti gradi di alterazione.

Dal punto di vista orografico il territorio appare abbastanza eterogeneo, in larga misura presenta forme aspre e scoscese che si alternano a compluvi stretti e sviluppati in lunghezza, (denominati “troccos”), incisi in modo netto e marcato dal reticolo idrografico.

L'idrografia dell'olianese si configura in modo analogo alle aree interne isolane, si è rilevato che tutti i corsi d'acqua identificati presentano per lo più regimi molto irregolari e a carattere torrentizio. Solo il fiume Cedrino, che sfocia nell'omografo invaso, assume un andamento più regolare nella vallata all'interno del territorio comunale di Oliena.

Dal punto di vista vegetazionale l'area di interesse si colloca in un contesto ecologico e territoriale a metà tra le associazioni vegetali sub-costiere e quelle tipiche dell'entroterra, come una vera e propria area di transizione. Le influenze del substrato geologico, il microclima zonale, l'orografia, hanno originato serie vegetazionali differenziate, dove le associazioni semi-naturali si alternano a piantagioni legnose a rinnovazione artificiale, originando un panorama floristico caratterizzato da estrema eterogeneità.

Le tipologie di UDS riscontrate a Oliena rimandano ad utilizzazioni del territorio da estensive a semi-estensive, in cui le tessere del mosaico paesaggistico sono largamente assimilabili ai territori semi-naturali e la presenza antropica si traduce essenzialmente in limitate attività silvo-pastorali e di gestione forestale sui soprassuoli arborei e arbustivi evoluti.

Il tessuto socioeconomico e produttivo è fortemente legato alle attività primarie: prevalentemente la coltivazione di vigneti e oliveti, l'allevamento di animali in produzione zootecnica, la coltivazione dei terreni per ottenere pascoli avvicendati e scorte foraggere per l'alimentazione invernale negli allevamenti, ma anche le attività agroforestali di gestione dei soprassuoli boschivi misti, questi vanno dalle associazioni silvane arboree, alle macchie evolute, ai rimboschimenti di conifere.

Dall'analisi delle economie del territorio diventa prioritaria l'individuazione delle aree a forte naturalità e lo sviluppo di sistemi di gestione che favoriscano la tutela delle zone integre e il recupero di quelle degradate, infatti la corretta gestione del territorio montano, per la quale l'attività agropastorale potrebbe avere un ruolo chiave, potrebbe portare a prevenire fenomeni di degrado, di erosione e di dissesto. Viste le recenti esperienze di analoghe aree di tutela, anche in Sardegna, è necessario favorire un ulteriore sviluppo delle attività complementari a quella agricola, quali ad esempio l'attività agrituristica o le fattorie didattiche, queste garantirebbero la permanenza di operatori locali sul territorio per accogliere flussi turistici abitualmente convogliati sulle coste.

Le economie associate al settore ambientale e all'agricoltura, sono quelle più intimamente connesse all'esercizio dei diritti di uso civico. I fruitori del territorio, praticanti attività d'impresa agro-ambientali, esercitate coerentemente con gli obiettivi del Piano dagli aventi diritto, sono per la quasi totalità imprenditori agricoli a vario titolo. Attualmente ad Oliena sono praticati i diritti d'uso tradizionali di pascolo e legnatico, mentre per le mutate condizioni economiche e sociali del territorio le altre forme più ancestrali si sono erose nel tempo.

La pianificazione del territorio è regolata dall'insieme del corpus normativo di riferimento, le linee guida operative e la cartografia, ed è rivolta alla gestione e allo sviluppo delle attività umane da parte delle amministrazioni pubbliche con ruoli e competenze differenti.

I livelli della Pianificazione regionale che hanno maggiori ripercussioni sull'esercizio dei diritti d'uso civico sono:

- la pianificazione regionale sovraordinata, direttamente dipendente dagli indirizzi nazionali e dalle speciali deroghe per le Regioni a statuto speciale, che per la Sardegna è rappresentata principalmente dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR);
- la pianificazione locale comunale sotto ordinata, rappresentata dagli strumenti urbanistici Comunali, che per il Comune di Oliena è rappresentata dal Piano Urbanistico Comunale, il quale non contempla alcun aspetto legato all'uso civico. È comunque presente un regolamento d'uso recentemente aggiornato e approvato.

3.) Procedure operative, analisi dei territori civici e fattori di vulnerabilità

Il Piano si configura come lo strumento di gestione del territorio comunale relativamente alla conduzione delle aree soggette a godimento collettivo. Il percorso di indagine del gruppo di lavoro ha previsto, in via preliminare, l'analisi dell'inventario delle terre civiche redatto da ARGEA per il Comune di Oliena su base catastale. Su tale supporto, inteso come elenco dei territori civici, si è provveduto all'analisi del dato su foglio elettronico, esaminando gli estremi catastali per la predisposizione al caricamento dei dati su software GIS di modo da ottenere l'estrazione dei Mappali interessati e dei Fogli catastali. Successivamente si è provveduto a ottenere dal portale SISTER gli estratti di mappa aggiornati e le visure storiche per ogni singolo Mappale ad uso civico di modo da effettuare un'ulteriore analisi del reticolo catastale ed inquadrare con precisione le terre civiche. In questa fase sono state apportate alcune correzioni ai confini per il calcolo dei perimetri e delle superfici delle singole particelle, riscontrando diverse imprecisioni dei confini dei mappali catastali.

Successivamente è stato avviato il ciclo di sopralluoghi avente come oggetto il riscontro dello stato dei luoghi sui singoli Mappali, la viabilità di accesso, l'uso e la copertura del suolo e lo stato infrastrutturale complessivo. Oltre alla redazione del dossier fotografico sono stati effettuati idonei rilievi, con l'utilizzo di GPS per il caricamento dei dati acquisiti su una tabella di lavoro e, quindi, su software GIS.

I dati territoriali sono stati lavorati agendo su numerosi strati informativi all'interno del SIT (sistema informativo territoriale), con la progettazione di un *geodatabase*; la stessa metodologia è stata adottata per la redazione della tabella di comparazione.

L'estensione delle terre civiche in territorio di Oliena riguarda 26 Fogli di Mappa su 90 totali. Gli usi che maggiormente si riscontrano possono essere classificati come estensivi associati sia al pascolo che al legnatico. L'uso civico praticato nell'olianese si fonda su due principali tipologie tradizionali: il pascolo e il legnatico, col tempo alcuni utilizzi (quale il ghiandatico) sono stati abbandonati.

L'evoluzione cronologica degli usi civici tradizionali dell'olianese, intesa come dinamica degli utilizzi del territorio, accomuna Oliena agli altri paesi montani e sub-montani dell'isola. Essi basavano le loro economie sull'utilizzo collettivo delle terre da parte delle classi di utilizzatori dei diritti d'uso: massai, pastori, segantini,

carbonai ed estrattori di sughero. Nello specifico, l'alternanza nell'utilizzazione delle terre coltivate e dei pascoli da parte di massai e pastori, seguiva i dettami fondamentali propri della rotazione biennale: per due anni i terreni erano coltivati a cereali da parte dei massai (*Bidazzone*) e per due anni erano soggetti al pascolamento di animali (caprini, ovini, bovini) in produzione zootecnica (*Pabarile*).

Lo studio dell'evoluzione degli usi civici della tipologia tradizionale praticati è stato condotto attraverso un approfondimento sui cambiamenti di uso del suolo verificatisi sul territorio comunale. Su questo tema si è portata avanti l'analisi diacronica delle ortofoto dei voli aerei e satellitari relativi alle seguenti sequenze temporali: 1954-1955 / 1968 / 1977-1978 / 2000 / 2016. Contemporaneamente allo studio analitico è stata effettuata un'indagine storico-documentale volta all'identificazione delle utilizzazioni nel tempo nei confronti dei territori civici e alle loro dinamiche di trasformazione.

Dalle analisi delle immagini storiche e dai sopralluoghi sul campo emerge che, nella maggior parte di queste terre, soprattutto negli ultimi 20 anni, non ci sono state variazioni sostanziali nelle classi di coltura o segni di miglioramenti produttivi.

Lo stato di permanente abbandono e la scorretta gestione di queste aree, rappresenta una mancata opportunità di sviluppo. La valorizzazione di queste terre, per lo più abbandonate, si pone come principale obiettivo quello di consentire lo svolgimento di attività economiche sia tradizionali sia innovative che potrebbe realizzare un impatto positivo per il territorio e per tutta la comunità olianese.

All'interno del processo di valorizzazione non si prevedono ampie trasformazioni per la maggior parte del territorio, ma una revisione in chiave attuale degli usi tradizionali. Solo analizzando e studiando il territorio nello spazio e nel tempo si può arrivare a definire delle prospettive di valorizzazione che in previsione potranno portare benefici ai fruitori del territorio, con l'auspicio di un incremento positivo delle attività agropastorali, silvicole, commerciali e turistiche.

I fattori di vulnerabilità riscontrati, i quali si traducono nelle criticità che si presentano come un potenziale ostacolo al raggiungimento degli obiettivi di progettazione e futura gestione del territorio, si esplicitano come di seguito:

- a) problematiche ambientali di vulnerabilità: orografia e limitazioni d'uso;
- b) problematiche di vulnerabilità strutturali: frammentazione particellare e ubicazione dei territori ad uso civico.

4.) Usi futuri proposti

Le prospettive legate alla valorizzazione dei luoghi passano attraverso la progettazione degli usi futuri proposti. Questi, come da Piano, si estrinsecano su tre tipologie complessive di tipo non tradizionale di seguito elencate, la cui restituzione grafica è specificata nelle mappe allegate con ulteriori specifiche legate alla quantificazione delle superfici.

- a) USO AGROFORESTALE (codice AF)
- b) USO AGROZOOTECNICO (codice AZ)
- c) SERVIZI PAESAGGISTICI (codice SRV_PG)
- d) USO A.Z.+SERVIZI PAESAGGISTICI (codice AZ+SRV_PR)

A tali usi sono associate altrettante azioni volte alla loro implementazione. Considerando un'estensione pari a circa 3.869 ha, per le terre ad uso civico in capo al Comune di Oliena (come da indagine geografica effettuata), le ripartizioni di superficie tra i tre usi futuri non tradizionali, inquadrati nelle categorie agroforestale, agrozootecnico, servizi paesaggistici, uso agrozootecnico + servizi paesaggistici sono le seguenti:

AGROFORESTALE	1.246 ha circa, pari al 32% del totale terre civiche;
AGROZOOTECNICO	2.393 ha circa, pari al 62% del totale terre civiche;
SERVIZI PAESAGGISTICI	2 ha circa, pari allo 0,05% del totale terre civiche;
A.Z. + SERV. PAESAGG.	226 ha circa, pari allo 6% del totale terre civiche.

Si evince come questi territori siano in larga parte occupati da rocciai, pascoli arbustivi e coperture boschive; gli usi programmati quindi mirano ad una conservazione dei luoghi e, al contempo, ad una più efficiente utilizzazione futura.

5.) Incongruenza tra dati di superficie

Il Piano, nel suo complesso, è il frutto dell'analisi congiunta e successive elaborazioni, di diverse fonti. Dallo studio complessivo dei luoghi emergono varie incongruenze relative ai dati sulle superfici in relazione alle fonti considerate, base dell'elaborazione del Piano stesso.

La mancata corrispondenza del dato tra fonti riguarda le superfici in ettari dei territori assoggettati all'uso civico per quanto riguarda Oliena. Le fonti contemplate come da Piano riguardano:

- 1) Il Provvedimento formale di accertamento terre civiche Determinazione RAS n.228 del 23/02/2005 che fornisce un dato di superficie gravata da usi civici pari a 3.871,6 ha;
- 2) Aggiornamento Inventario terre civiche (Aprile 2012) che fornisce un dato di superficie gravata da usi civici pari a 3.875,29 ha;
- 3) le superfici ottenute dalle Visure storiche per immobile aggiornate a Luglio 2021, sulla base degli estremi catastali contenuti nell' Inventario Terre Civiche (RAS 2013) per il Comune di Oliena, secondo cui i Mappali ad uso civico si estendono per 3874,12 ha;
- 4) lo studio geografico condotto dal gruppo di lavoro, che mediante l'analisi territoriale su software GIS e i ripetuti sopralluoghi, ha ottenuto un dato di superficie complessivo su base catastale pari a 3.869 ha.

Come risulta evidente le fonti non forniscono un dato univoco.

Si fa presente che la mancata corrispondenza tra i dati di superficie relativi alle tre fonti è dovuta al fatto che, non di rado si osservano disallineamenti e mancate corrispondenze tra i dati catastali, sia numerici che grafici, imputabili a varie cause quali:

- mancato aggiornamento dei dati catastali complessivi;
- mancata sovrapposizione tra particelle e confini reali (sia per i terreni che per i fabbricati);
- difformità nella digitalizzazione dei dati e dei sistemi geografici di riferimento.

6.) Difformità riscontrate e abusi da regolarizzare

Le competenze in materia di usi civici sono attribuite alla R.A.S. in virtù dello status di autonomia speciale, questa tuttavia, non può agire in difformità con le normative nazionali piuttosto rigide nei confronti dell'occupazione arbitraria di terzi. Viene definito "arbitrario" la persona fisica o giuridica che occupa terreni e/o immobili ad uso civico e non è in grado di produrre una valida documentazione che ne attesti il titolo di possesso, oppure, la documentazione non è considerata valida ai fini del riconoscimento del titolo d'uso.

In aggiunta a tali considerazioni, nelle aree gravate da usi civici, non sono consentiti abusi edilizi, essendo queste sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e succ. mod. ed integr. Ancora, si fa presente che le terre assoggettate ad uso civico sono soggette a inalienabilità, inusucapibilità, indivisibilità e non possono essere realizzate opere che non siano utili alla collettività, se non tramite un idoneo mutamento di destinazione valutato e conseguentemente autorizzato dalla RAS.

Per ciò che concerne l'attuale assetto normativo in materia di usi civici e gli associati procedimenti amministrativi, su più livelli, si precisa che non è considerato valido alcun atto di "sclassificazione" e trasferimento dei diritti stessi, quest'ultimo particolare caso, debitamente autorizzato dalla RAS. In riferimento a tali osservazioni, per gli atti pubblici stipulati tra Comune e privati senza che ci sia stato lo sgravio di quelle terre dall'uso civico, il cui oggetto era la compravendita di terre civiche, questi, al momento, devono essere considerati nulli fino ad eventuali modifiche del quadro normativo in materia di domini collettivi.

L'analisi della documentazione tecnica e dei report derivanti dalla serie di sopralluoghi ha permesso di rilevare alcune anomalie legate a occupazioni da parte di terzi nei confronti delle terre civiche. Le difformità riscontrate, necessitanti di opportuna verifica e procedura di regolarizzazione da parte del Comune di Oliena, configurabili come abusi, da parte di privati nei confronti delle terre comunali, possono ricondursi essenzialmente a occupazioni (riscontrabili dall'esame dello stato dei luoghi) e a intestazioni catastali non legittime (si rimanda alla tabella di comparazione).

Le due azioni principali che questo Piano suggerisce di intraprendere sono quelle legate al Recupero delle terre gravate da uso civico e al Mutamento di destinazione.

Per le ulteriori specifiche si rimanda alla lettura delle dettagliate relazioni di dettaglio e agli allegati grafici e tabulari.